

Ondergetekende, mr. drs. Johannes Hendrikus Maria Erkamp, notaris gevestigd te Alkmaar, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om tien uur veertig minuten (10:40 uur) is ondertekend;
- dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 202189000/SSL

Heden, elf maart tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. drs. Johannes Hendrikus Maria Erkamp, notaris gevestigd te Alkmaar:

1. [REDACTED]
[REDACTED] werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1814 GA Alkmaar, Kennemerstraatweg 17-19, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Schagen**, gevestigd te Schagen, kantoorhoudende te 1741 EA Schagen, Laan 19;
hierna te noemen: "verkoper"; en
2. [REDACTED]
[REDACTED] werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1814 GA Alkmaar, Kennemerstraatweg 17-19, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **M4 Project B.V.**, statutair gevestigd te Alkmaar, [REDACTED]
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: [REDACTED] (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: Postbus 1013 1810 KA Alkmaar);
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op tweeëntwintig juli tweeduizend eenentwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel bouwgrond, gelegen te 1747 HJ Tuitjenhorn, Bladstraat 10 12, **kadastraal bekend** gemeente Harenkarspel, sectie I, nummer 5444 ter grootte van zestien are en tweeënzeventig centiare (16 a 72 ca),

hierna te noemen: "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: tweehonderdduizend vierhonderdvierenveertig euro en vierenveertig cent (€ 200.444,44), te vermeerderen met een bedrag van tweeënveertigduizend drieënnegentig euro en drieëndertig cent (€ 42.093,33) aan omzetbelasting.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

KWIJTING

De koopprijs en omzetbelasting zijn door koper voldaan door betaling op een daartoe bestemde rekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en omzetbelasting.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het verkochte is van oudsher in eigendom bij de verkoper.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van het verkochte

Koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat van het verkochte zoals verkoper en koper zijn overeengekomen in de koopovereenkomst.

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

a. Verkoper levert het verkochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het verkochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van

de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

3. Garanties van verkoper
Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
4. Directe aanvaarding
Het verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten.
5. Aflevering en overgang van het risico
De aflevering van het verkochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het verkochte voor rekening en risico van koper.
6. Verrekening van vaste lasten
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.
7. Kadastraal tarief en kosten
Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.
8. Ontbindende voorwaarden
Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Voormelde koopovereenkomst is, voorzover ten deze nog van belang, voorts gesloten onder de volgende bijzondere bepalingen, woordelijk luidende:

"Artikel 20. Verhuurverbod, zelfbewoning en anti-speculatiebeding

- 20.1 *De op te richten koopwoningen zijn bestemd voor verkoop. Het is de koper en de verkrijgers zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de koopwoningen te (laten) verhuren.*
- 20.2 *Indien de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente of in strijd met een aan een eventuele gemeentelijke toestemming te verbinden voorwaarde, een of meer woningen verhuurt, verbeurt de koper aan de gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 75.000,- per verhuurde woning.*
- 20.3 *In de tussen de koper en de Verkrijgers van de koopwoningen te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten wordt opgenomen dat indien de Verkrijger de woning niet gedurende 3 jaar na feitelijke oplevering van de woning zelf bewoont en niet op het betreffende adres staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen, Verkrijger aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 15% van de betaalde koopsom. Voorts wordt aangegeven dat ontheffing van de zelfbewoningsverplichting slechts mogelijk is na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Deze*

toestemming wordt in ieder geval verleend in geval van:

- a. verandering van werkring van Verkrijger op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- b. overlijden van Verkrijger of diens echtgeno(o)t(e);
- c. ontbinding van het huwelijk/geregistreerd partnerschap/samenlevingscontract van Verkrijger;
- d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van Verkrijger of van één van zijn gezinsleden.

Het college kan aan die toestemming voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld in de vorm van een opnieuw op te nemen zelfbewoningsbeding voor de opvolgende koper.

20.4. In de tussen de koper en de Verkrijgers van de sociale koopwoningen te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten wordt opgenomen dat indien de (juridische of economische) eigendom van de woning binnen een jaar na de datum van de eerste bewoning (zijnde de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen) overgaat naar een ander dan de (oorspronkelijke) Verkrijger, de Verkrijger verplicht is aan de gemeente het verschil te vergoeden tussen de waarde van de woning op dat moment ten opzichte van de koopsom van de woning, dit na aftrek van gedane investeringen in de woning die tot waardevermeerdering hebben geleid. In het tweede jaar is dit 80% van het verschil. In het derde jaar is dit 70% van het verschil. In het vierde jaar is dit 60% van het verschil. In het vijfde jaar is dit 50% van het verschil. Na het vijfde jaar is geen vergoeding meer verschuldigd.

20.5. Indien de koper verzuimt het zelfbewoningsbeding of anti-speculatiebeding op te nemen in de koop-/aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten, verbeurt hij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 75.000,- per woning ten aanzien waarvan geen zelfbewoningsbeding of anti-speculatiebeding mocht zijn opgenomen.

Artikel 21 Instandhoudingsplicht parkeren op eigen erf

21.1 De kopers van de woningen zijn verplicht de op onroerende zaak nog te realiseren parkeerplaatsen op eigen erf, zoals met arcering aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening (bijlage 9), in stand te houden. Hiervoor wordt in de tussen de initiatiefnemer en de kopers van de woningen te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten een instandhoudingsplicht parkeerplaatsen eigen erf opgenomen.

21.2 Partijen zijn overeengekomen dat het bepaalde in artikel 21.1 bij wege van kettingbeding aan koper wordt opgelegd, die zulks aanvaardt en zich verplicht om het in dit artikel bepaalde in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) aan zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) nemen, bij overtreding of niet-nakoming waarvan de koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete zal verbeuren van € 10.000,- zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van verkoper nakoming te vorderen."

De in dit artikel vervatte verplichtingen worden hierbij gevestigd als kettingbeding jegens de

gemeente Schagen, zodat daartoe niet alleen de koper zal zijn gebonden, maar tevens alle rechtsoptvolgers in de eigendom van (het geheel of een gedeelte van) het verkochte, alsmede al diegenen die een recht van gebruik op (het geheel of een gedeelte van) het verkochte mochten verkrijgen.

FISCALE VERKLARING

1. Omzetbelasting

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 6 van die wet.

2. Overdrachtsbelasting

Aangezien omzetbelasting wordt geheven vanwege de levering van het gekochte en het gekochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt, verklaren partijen hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

NEDERLANDS RECHT

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

AAN DE AKTE GEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- de volmacht van verkoper;
- de volmacht van koper;
- de anterieure overeenkomst, zijnde koopovereenkomst.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Alkmaar op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte, aan de hand van een conceptakte, te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om tien uur veertig

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-03-2022 om 11:09 in register Onroerende Zaken [REDACTED]

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van [REDACTED]

[REDACTED] toebehoort aan Johannes Hendrikus Maria Erkamp.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.